

Agevolazioni per trasferimenti di immobili in aree soggette a piani particolareggiati

12 Gennaio 2001

L'articolo 33 della legge 23 dicembre 2000, n.388 prevede che: "i trasferimenti di beni immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati ai sensi della normativa statale o regionale, sono soggetti all'imposta di registro dell'1 per cento e alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro cinque anni dal trasferimento".

La norma intende favorire i trasferimenti di immobili finalizzati all'attuazione dei piani urbanistici particolareggiati mediante l'introduzione di un nuovo regime fiscale (imposta di registro dell'1 per cento e imposte ipotecarie e catastali in misura fissa), rispetto a quello vigente sino al 31 dicembre 2000 (imposta di registro dell'8 per cento e ipotecarie e catastali pari al 3 per cento complessivo). Il nuovo regime è applicabile a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro i cinque anni dal trasferimento.

Con riferimento alla nuova disciplina si ritiene opportuno fornire alcune indicazioni per una corretta interpretazione della norma.

In particolare, e' indubbio che tale disciplina si applichi in relazione a tutti i trasferimenti di beni immobili (aree e fabbricati) posti in essere per la realizzazione di piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati. Si sottolinea in proposito che con il termine "piani particolareggiati" non si intende operare nessuna distinzione tra quelli di iniziativa pubblica e privata, considerato che anche i piani attuativi del piano regolatore generale promossi dai privati sono adottati e fatti propri dagli enti pubblici.

L'applicabilità della nuova normativa risulta mirata particolarmente alla realizzazione dei piani di iniziativa privata anche tenuto conto che, ai sensi dell'articolo 32 del DPR 29 settembre 1973, n. 601, per i programmi pubblici di edilizia economico popolare previsti dalla legge 22 ottobre 1971, n.865 risulta già applicabile un regime fiscale di favore consistente nell'imposta di registro in misura fissa e nell'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali, regime espressamente richiamato altresì dall'articolo 20 della legge 28 gennaio 1977, n.

10 sulla edificabilità dei suoli.

Per quanto attiene all'espressione "piani particolareggiati comunque denominati", si sottolinea che il legislatore ha inteso riferirsi a tutti i piani attuativi dello strumento urbanistico generale. Difatti nelle leggi urbanistiche regionali integrative della legislazione urbanistica stabile, i piani particolareggiati sono equiparati a tutti gli altri piani attuativi (es. piano di lottizzazione, piano di recupero) e rientrano, quindi, tutti nella categoria generale degli strumenti cui è demandata l'attuazione del piano regolatore. L'espressione "comunque denominati" è altresì giustificata dal fatto che le leggi regionali hanno mutato la dizione di tali piani rispetto alla terminologia usata dal legislatore statale.

A conferma di ciò si segnala che nel corso dell'iter parlamentare del disegno di legge finanziaria è stato approvato un ordine del giorno che precisa:

"La Camera,

visto il terzo comma dell'articolo 33 della legge finanziaria 2001 che prevede la riduzione delle imposte nei confronti di trasferimenti immobiliari;

considerato il benefico effetto che gli stessi possono produrre nei confronti della riduzione delle sperequazioni prodotte dalle diverse destinazioni d'uso sui proprietari di immobili e soprattutto alla qualità dei piani urbanistici, favorendo la stipula di convenzioni contenenti il principio della perequazione urbanistica;

impegna il Governo

a considerare l'applicazione di tale regime fiscale valida in tutti gli strumenti urbanistici attuativi "comunque denominati" termine usato dallo stesso articolo della finanziaria su citato"

La circolare del Ministero delle finanze n.1 del 3 gennaio 2001 nel fornire i primi chiarimenti sulla disposizione introdotta dall'art33, comma 3 della legge 388/2000, sembra fornire una interpretazione restrittiva che non trova giustificazione nel dettato normativo.

A tal fine sono state intraprese opportune iniziative affinché si pervenga al più presto ad una interpretazione chiara e corretta che elimini i dubbi in ordine all'ambito applicativo della disposizione.